Southern Bank Berhad lwn DK Development Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (SEREMBAN) — SAMAN PEMULA NO 24–203 TAHUN 2003
SULAIMAN DAUD H
7 DECEMBER 2006

Undang-Undang Tanah — Gadaian — Perintah jualan — Tiada keterangan menunjukkan defendan dimaklumkan tentang perubahan BLR — Tiada perakuan keberhutangan diekshibitkan — Sama ada terdapat 'sebab sebaliknya'

Plaintif memohon untuk satu penjualan hartanah tergadai di bawah s 256 Kanun Tanah Negara ('Kanun') setelah peminjam telah memungkiri terma-terma kemudahan perbankan setelah gagal, abai atau enggan membayar balik jumlah yang terhutang di bawah satu kemudahan kepada plaintif. Pihak defendan membangkitkan beberapa alasan bagi menentang permohonan ini iaitu: (a) plaintif tidak berhak untuk memulakan tindakan ini kerana telah mengingkari perjanjian kolateral bagi penyelesaian hutang peminjam asal CMSB; (b) plaintif telah menamatkan perjanjian penyelesaian dengan Parit Perak Holdings Berhad (PPHB) secara tidak sah; (c) terdapat 'manifest error' dalam perakuan keberhutangan plaintif; (d) plaintif tidak berhak mengenakan faedah yang dikenakan. Pihak defendan tidak menafikan telah mengambil alih liabiliti penghutang asal CMSB di bawah kedua-dua kemudahan tersebut. Peguam defendan menegaskan pengambilalihan hutang tersebut adalah tertakluk kepada beberapa perjanjian kolateral lain yang telah diadakan di antara pihak-pihak yang berkaitan, termasuk perjanjian pinjaman di antara plaintif dengan sebuah syarikat yang dikenali sebagai Parit Perak Holdings Bhd ('PPHB'). Di bawah perjanjian tersebut plaintif telah bersetuju untuk memberikan kepada PPHB 'revolving credit facility' sehingga jumlah agregat RM15j, yang mana RM12j adalah bagi pembiayaan projek 'shopping mall' (projek tersebut) di atas kedua-dua tanah milik defendan yang tertakluk kepada gadaian sekarang ini. Pinjaman kepada PPHB ini juga akan dijamin melalui gadaian pihak ketiga ke atas tanah-tanah yang sama. Pembayaran pinjaman tersebut adalah tertakluk kepada tiga pilihan, iaitu (i) 'payment on demand'; (ii) 'by way of redemption of the individual unit to be constructed on the Project totaling RM51,688,256'; dan (iii) 'by right issues exercise of RM 75m by the Borrower'. Peguam defendan menyatakan skim penyelesaian ini tidak dapat dilaksanakan atas kemungkiran pihak plaintif melepaskan wang pinjaman di bawah perjanjian yang dimaksudkan itu kepada PPHB dan kemungkiran ini memudaratkan pihak defendan untuk memenuhi obligasinya di bawah 'deed of novation' yang berkenaan. Berdasarkan kepada fakta-fakta ini pihak defendan menghujahkan plaintif tidak berhak memulakan prosiding halang tebus ini terhadap defendan.

Diputuskan:

(1) Tuntutan bank bukanlah terhadap peminjam PPHB tetapi terhadap

kemudahan yang telah diambil alih oleh defendan daripada penghutang asal CMSB melalui suatu 'deed of novation'. Di bawah 'deed of novation' itu walaupun ketiga-tiga gadaian yang sedia ada telah dilepaskan tetapi kedua-dua tanah yang dimaksudkan di bawah gadaian-gadaian itu telah digadaikan semula oleh defendan, sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut, untuk faedah plaintif bagi menggantikan ketiga-tiga gadaian yang telah dilepaskan itu (lihat perenggan 15–16).

(2) Selain daripada memberikan beberapa opsyen kepada defendan untuk menjelaskan hutangnya di bawah kedua-dua kemudahan tersebut, plaintif masih mengekalkan haknya bagi mendapatkan bayaran pinjaman tersebut atas tuntutan jika berlakunya kemungkiran di bawah kedua-dua kemudahan itu. Seperkara lagi adalah terlalu jauh (remote) bagi defendan untuk berselindung di sebalik perjanjian pinjaman di antara plaintif dengan PPHB bagi menidakkan hak statutori plaintif di bawah gadaian-gadaian tersebut. Jikapun terdapat kemungkiran di pihak plaintif di bawah perjanjian yang dimaksudkan, hanya pihak PPHB yang mempunyai kausa tindakan terhadap plaintif di bawah perjanjian itu (lihat perenggan 19).

(3) Walaupun tiada apa-apa perakuan keberhutangan diekshibitkan oleh pihak plaintif, tiada keperluan di bawah undang-undang untuk mengekshibitkan perakuan sedemikian. Hanya kedudukan akaun di antara penggadai dan pemegang gadaian perlu dinyatakan di bawah A 83 k 3(3) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 mengikut butir-butir yang ditetapkan di bawah kaedah tersebut. Keperluan ini telah dipatuhi oleh pihak plaintif selaku pemegang gadaian dalam perenggan 14 afidavit sokongan mereka dan juga dalam afidavit-afidavit tambahan yang difailkan selanjutnya (lihat perenggan 21).

(4) Walaupun tiada keterangan diberikan bagi menunjukkan defendan telah dimaklumkan tentang perubahan BLR kepada 7.25% sebagaimana yang dituntut tetapi berdasarkan kes *Foo Yoke Foon v Public Bank Bhd* [2000] 3 MLJ 728, ia bukanlah suatu 'sebab sebaliknya'. Tiada keperluan untuk melaraskan semula kadar BLR dalam notis tuntutan plaintif kerana kadar tersebut ternyata lebih rendah daripada yang ditetapkan pada asalnya (lihat perenggan 26).

[English summary

The plaintiff applied for an order for sale of a charged land under s 256 of the National Land Code ('the Code') when the borrower breached the terms of the facilities agreement when he failed, neglected and/or refused to pay the amount owing under the facilities agreement to the plaintiff. The defendant raised a number of grounds to oppose the application, namely: (a) the plaintiff had no right to start proceedings as they breached a collateral promise for the settlement of the debt with the original borrower CMSB; (b) the plaintiff had unlawfully terminated a settlement agreement with Parit Perak Holdings Berhad (PPHB); (c) there was manifest error in the plaintiff's certificate of indebtedness; (d) the plaintiff had no right to impose the interest rate. The defendant did not deny that it took over the liability of the original borrower CMSB under the two facilities. The counsel for the defendant asserted that the takeover was subject to a number of other collateral agreement made between the

parties, including loan agreement between the plaintiff and a company known as Parit Perak Holdings Bhd ('PPHB'). Under the said agreement, the plaintiff agreed to give PHHB a revolving credit facility to the aggregate sum of RM15m, whereby a RM12m loan was to finance a shopping mall project on the two lands belonging to the defendant subject to the current charge. The loan to PPHB was also secured by a third party charge on both the lands. The repayment of the loan was subject to three options, namely (i) payment on demand; (ii) by way of redemption of the individual unit to be constructed on the project totaling RM51,688,256; and (iii) by right issues exercise of RM75m by the borrower. The defendant's counsel stated that the settlement scheme could not be effected as there was a breach by the plaintiff in releasing the loan amount under the agreement to PPHB and this breach prejudiced the defendant where it had not complied with its obligation under the said deed of novation. Based on these facts, the defendant submitted that the plaintif was not entitled to instituted foreclosure proceedings against the defendant.

Held:

(1) The bank's claim was not against the borrower PPHB but against the facilities which were taken over by the defendant from the original debtor CMSB through a deed of novation. Under the deed of novation, even if the three existing charges were discharged, the two lands under those charges were charged again by the defendant, as the registered owner of the land, for the benefit of the plaintiff to replace the three charges that had already been discharged (see paras 15–16).

(2) Other than the few options given to the defendant to settle its loan under the two facilities, the plaintiff retained its rights to obtain payment of the loans upon demand in the event of a breach under both the facilities. Moreover it was too remote for the defendant to hide behind the loan agreement between the plaintiff and PPHB to negate the statutory rights of the plaintiff under the charges. Even if there had been a breach by the plaintiff under the said agreement, only PPHB has a cause of action against the plaintiff under the agreement (see para 19).

(3) Even if there was no certificate of indebtedness exhibited by the plaintiff, there was no need under the law to exhibit such a certificate. Only the amount owing between the chargor and chargee was required to be stated under O 83 r 3(3) of the Rules of the High Court 1980 with the particulars as stated under the said Rules. This requirement was fulfilled by the plaintiff as the chargee in paragraph 14 of their affidavit in support and also in the additional affidavits filed subsequently (see para 21).

(4) Even if there was no evidence to show that the defendant was informed of the changes to the BLR to 7.25% as claimed, based on the case of *Foo Yoke Foon v Public Bank Bhd* [2000] 3 MLJ 728, this was not a 'cause to the contrary'. There was no need to regulate the BLR rate in the plaintiff's notice of demand as clearly the rate was below from what was fixed originally (see para 26).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai perintah jualan, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2001 Reissue) perenggan 1939–2020.

Kes-kes yang dirujuk

Bank Bumiputra Malaysia Bhd Kuala Terengganu v Mae Perkayuan Sdn Bhd & Ors [1993] 2 MLJ 76 (dirujuk)
Foo Yoke Foon v Public Bank Bhd [2000] 3 MLJ 728 (diikut)
Dick Bentley Productions Ltd v Harold Smith Motors Ltd [1965] 1 ALL ER 65 (dirujuk)
Eushun Properties Sdn Bhd & Ors v MBf Finance Bhd [1992] 2 MLJ 137 (dirujuk)
Hartela Contractors Ltd v Hartecon JV Sdn Bhd & Anor [1999] 2 MLJ 481 (dirujuk)
Low Lee Lian v Ban HIn Lee Bank Bhd [1997] 1 MLJ 77 (dirujuk)
Tan Chong & Sons Motor Co (Sdn Bhd) v Alan McKnight [1983] 1 MLJ 220 (dirujuk)
Tan Swee Hoe Co Ltd v Ali Hussain Bros [1980] 2 MLJ 16 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara s 256
Akta Bank dan Institusi Kewangan 1989 s 50
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 14, A 83 k 3(3)

YC Koh (Amir Ruhana & Khairuddin) bagi pihak plaintif.
Lawrence Teen Tor (KH Tan & Chua) bagi pihak defendan.

Sulaiman Daud H:

[1] Ini adalah permohonan plaintif bagi penjuaian harta tergadai di bawah s 256 Kanun Tanah Negara ('Kanun'). Plaintif telah memfailkan tiga afidavit di kandungan 2, 11 dan 16 (secara kolektif disebut 'afidavit plaintif'), manakala defendan pula memfailkan dua afidavit di kandungan 24 dan 14 (secara kolektif disebut 'afidavit defendan').

[2] Plaintif, Southern Finance Bhd, telah mengambil alih segala aset, liabiliti dan perniagaan United Merchant Finance Berhad ('UMFB')menurut suatu perintah letakhak di bawah s 50 Akta Bank dan Institusi Kewangan 1989. Bagi memudahkan rujukan, apa-apa sebutan mengenai plaintif dalam penghakiman ini hendaklah, mengikut konteksnya, disifatkan termasuk sebutan mengenai UMFB sebelum perintah letakhak tersebut.

FAKTA KES

[3] Fakta kes ini menunjukkan suatu urutan peristiwa yang panjang. la bermula dengan suatu perjanjian pinjaman bertarikh 7 September 1995 di mana plaintif telah memberikan kepada syarikat Capable Million (M) Sdn Bhd ('CMSB') suatu 'term loan' sebanyak RM30 juta. Pada 21 Oktober 1998 pinjaman tersebut telah ditukarkan kepada 'revolving credit facility' ('kemudahan pertama'). Pada 22 Oktober 1998 plaintif telah memberikan kepada CMSB satu lagi 'revolving

credit facility' kedua sebanyak RM5 juta ('kemudahan kedua'). Setakat 31 Januari 2000 CMSB masih berhutang kepada plaintif di bawah kedua-dua kemudahan tersebut seperti berikut:

(i) Kemudahan Pertama RM26,006,393.29;

(ii) Kemudahan Kedua RM5,167,328.08

(secara kolektif disebut 'kedua-dua kemudahan tersebut').

[4] Melalui suatu 'deed of novation' bertarikh 16 Februari 2000, defendan DK Development Sdn Bhd ('DKSB') telah mengambil alih liabiliti dan obligasi CMSB di bawah kedua-dua kemudahan tersebut. Plaintif juga telah bersetuju untuk melepaskan ketiga-tiga gadaian bagi jaminan kedua-dua kemudahan itu untuk digantikan dengan gadaian-gadaian baru ke atas tanah-tanah yang sama bagi menjamin pembayaran jumlah yang masih terhutang di bawah kedua-dua kemudahan tersebut. Gadaian-gadaian baru yang dimaksudkan itu adalah seperti berikut:

(a) bagi baki kemudahan pertama, gadaian pertama ke atas dua keping tanah milik defendan yang dipegang di bawah Geran No 51614, No Lot 17502; dan Geran No. 51629, No Lot 17501 Pekan Bukit Kepayang Sek 2, Daerah Seremban (kedua-dua tanah tersebut dahulunya dikenali sebagai HS(D) 92493 PT 6222, dan HS(D) 92629 PT 6218 Mukim Rasah); dan

(b) bagi baki kemudahan kedua, gadaian kedua juga ke atas kedua-dua keping tanah yang disebut dalam (a) di atas.

(Lihat 'ZM–4' dan 'ZM–5' dan 'ZM–6' afidavit plaintif di kandungan 3)

[5] Adalah menjadi terma gadaian-gadaian tersebut, antara lain, bahawa jika berlaku kemungkiran dipihak penggadai atau peminjam untuk membayar pinjaman tersebut serta faedah yang ditetapkan baginya, maka pihak bank bebas untuk menuntut pembayaran pinjaman itu atau bakinya dengan serta-merta. Peminjam telah ingkar membuat bayaran sebagaimana yang dipersetujui yang menyebabkan plaintif, melalui peguamcaranya, mengeluarkan surat tuntutan bertarikh 13 Disember 2002 kepada defendan menuntut jumlah yang terhutang di bawah kedua-dua kemudahan yang dijamin dengan gadaian-gadaian itu.

[6] Apabila defendan masih gagal mematuhi tuntutan tersebut, plaintif melalui peguamcaranya telah mengeluarkan Notis Borang 16D bertarikh 10 Januari 2003 kepada defendan, dan selanjutnya telah memulakan prosiding ini bagi mendapatkan perintah jualan di bawah s 256 Kanun setelah defendan-defendan enggan meremedikan kemungkiran yang dimaksudkan.

[7] Pihak defendan telah membangkitkan beberapa alasan bagi menentang permohonan ini. Namun demikian dalam penghujahan bertulisnya, peguam terpelajar defendan telah memberikan penekanan hanya kepada perkara-perkara yang berikut, iaitu:

(a) Pertama, plaintif tidak berhak untuk memulakan tindakan ini kerana telah mengingkari perjanjian kolateral bagi penyelesaian hutang peminjam asal CMSB;

(b) Kedua, plaintif telah menamatkan perjanjian penyelesaian dengan Parit Perak Holdings Berhad secara tidak sah;

(c) Ketiga, terdapat 'manifest error' dalam perakuan keberhutangan plaintif;

(d) Keempat, plaintif tidak berhak mengenakan faedah yang dikenakan.

[8] Saya akan menimbangkan perkara-perkara yang dibangkitkan ini satu persatu bagi menentukan sama ada ia merupakan suatu sebab sebaliknya bagi menolak permohonan ini.

PERJANJIAN KOLATERAL BAGI PENYELESAIAN HUTANG

[9] Pihak defendan tidak menafikan telah mengambil alih liabiliti penghutang asal CMSB di bawah kedua-dua kemudahan tersebut. Peguam terpelajar mereka menegaskan pengambilalihan hutang tersebut adalah tertakluk kepada beberapa perjanjian kolateral lain yang telah diadakan di antara pihak-pihak yang berkaitan, termasuk perjanjian pinjaman di antara plaintif dengan sebuah syarikat yang dikenali sebagai Parit Perak Holdings Bhd ('PPHB'). Di bawah perjanjian tersebut plaintif telah bersetuju untuk memberikan kepada PPHB 'revolving credit facility' sehingga jumlah agregat RM15 juta, yang mana RM12 juta adalah bagi pembiayaan projek 'shopping mall' ('projek') di atas kedua-dua tanah milik defendan yang tertakluk kepada gadaian sekarang ini. Pinjaman kepada PPHB ini juga akan dijamin melalui gadaian pihak ketiga ke atas tanah-tanah yang sama.

[10] Pembayaran pinjaman tersebut adalah tertakluk kepada tiga pilihan yang dinyatakan dalam s 1.09 perjanjian, iaitu (i) 'payment on demand'; (ii) 'by way of redemption of the individual unit to be constructed on the Project totaling RM51,688,256'; dan (iii) ' by right issues exercise of RM75m by the Borrower'. Pihak-pihak juga telah bersetuju bahawa daripada jumlah yang akan diperolehi di bawah (ii) atau (iii) tersebut di atas, sebahagiannya akan digunakan untuk melepaskan keseluruhan jumlah hutang yang kena dibayar kepada plaintif sebagaimana yang dinyatakan dalam perjanjian itu, termasuk hutang-hutang yang tertunggak dan kena dibayar oleh defendan di bawah kedua-dua kemudahan tersebut.

[11] Berdasarkan kepada terma-terma penyelesaian atau perkiraan yang tersebut di atas peguam terpelajar defendan menegaskan terdapat satu kolateral kontrak di antara pihak-pihak bagi menjamin pembayaran hutang defendan tersebut. Beliau selanjutnya menjelaskan skim penyelesaian ini tidak dapat dilaksanakan atas kemungkiran pihak plaintif melepaskan wang pinjaman di bawah perjanjian yang dimaksudkan itu kepada PPHB. Kemungkiran ini tegas beliau turut memudaratkan pihak defendan untuk memenuhi obligasinya di bawah 'deed of novation' yang berkenaan. Berdasarkan kepada fakta-fakta ini pihak defendan menghujahkan plaintif tidak berhak memulakan presiding halang tebus ini terhadap defendan.

[12] Sebagai sokongan rujukan telah dibuat kepada beberapa kes yang pada pendapat saya ternyata tidak relevan dengan pembelaan yang dibangkitkan ini. Kes pertama *Tan Swee Hoe Co Ltd v Ali Hussain Bros* [1980] 2 MLJ 16 menyentuh

soal sama ada tempoh penyewaan sesuatu premis yang dibuat secara lisan boleh diterima sebagai keterangan bagi menentukan tempoh sewa di bawah suatu perjanjian sewaan. Begitu juga saya mendapati kes *Eushun Properties Sdn Bhd & Ors v MBf Finance Bhd* [1992] 2 MLJ 137 yang dirujuk tidaklah berkaitan kerana ia lebih menjurus kepada persoalan sama ada terdapat isu untuk dibicarakan dalam permohonan di bawah A 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KKMT').

[13] Kes ketiga yang diirujuk adalah *Bank Bumiputra Malaysia Bhd Kuala Terengganu v Mae Perkayuan Sdn Bhd & Ors* [1993] 2 MLJ 76 di mana mahkamah telah menolak tuntutan perayu terhadap responden bagi mendapatkan jumlah wang yang tertunggak di bawah suatu kemudahan overdraf yang diberikan kepada responden bagi tujuan 'bridging finance' suatu projek perumahan. Mahkamah mendapati pihak perayu mengetahui sepenuhnya bahawa perayu tidak akan mendapat sebarang pendapatan daripada projek itu sehingga perjanjian jual beli rumah yang hendak dibina.

[14] Kes-kes selanjutnya *Hartela Contractors Ltd v Hartecon JV Sdn Bhd & Anor* [1999] 2 MLJ 481 dan *Tan Chong & Sons Motor Co (Sdn Bhd) v Alan McKnight* [1983] 1 MLJ 220, telah menjelaskan bila doktrin 'collateral warranty' dan 'collateral contract' terpakai. Sebagai rumusan jika sesuatu representasi atau janji dibuat semasa merundingkan sesuatu kontrak untuk tujuan mendorong pihak yang satu lagi bertindak atas representasi tersebut, dan representasi itu telah sebenarnya mendorong pihak itu memasuki kontrak berkenaan, maka bolehlah dibuat kesimpulan bahawa representasi itu adalah dihasratkan sebagai suatu waranti (lihat *Dick Bentley Productions Ltd v Harold Smith Motors Ltd* [1965] 1 ALL ER 65; *Tan Swee Hoe Co Ltd v Ali Hussein Bros* [1980] 2 MLJ 16).

[15] Soalnya sama ada terdapat apa-apa 'collateral warranty' atau 'collateral contract' yang boleh dijadikan suatu sebab sebaliknya (cause to the contrary) bagi menolak permohonan perintah jualan ini. Jika diimbas kembali ternyata kepada saya latar belakang atau fakta kes ini boleh dibezakan dengan fakta kes-kes yang dirujuk oleh peguam terpelajar defendan seperti di atas, khusunya *Bank Bumiputra Malaysia Bhd Kuala Terengganu v Mae Perkayuan Sdn Bhd & Ors.* Dalam kes itu pihak bank telah mengambil tindakan terhadap peminjam sendiri bagi pembayaran jumlah yang terhutang di bawah kemudahan yang diberikan. Bagaimanapun dalam kes sekarang ini tunutan bank bukanlah terhadap peminjam PPHB tetapi tehadap kemudahan yang telah diambil alih oleh defendan daripada penghutang asal CMSB melalui suatu 'deed of novation'.

[16] Di bawah 'deed of novation' itu walaupun ketiga-tiga gadaian yang sedia ada telah dilepaskan tetapi kedua-dua tanah yang dimaksudkan di bawah gadaian-gadaian itu telah digadaikan semula oleh defendan, sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut, untuk faedah plaintif bagi menggantikan ketiga-tiga gadaian yang telah dilepaskan itu. Fasal 8 'deed of novation' tersebut dengan jelas menyatakan bahawa gadaian-gadaian baru yang diwujudkan oleh defendan tersebut adalah bagi menjamin pembayaran kesemua jumlah wang yang kena dibayar di bawah kedua-kedua kemudahan yang berkenaan. Lampiran kepada gadaian-gadaian itu jelas memberikan beberapa opsyen bagi kaedah pembayaran kedua-kedua kemudahan

tersebut tetapi sebagaimana yang disebut terdahulu kedua-dua kemudahan itu juga kena dibayar apabila dituntut jika berlaku kemungkiran.

[17] Berdasarkan kepada terma-terma gadaian dan 'deed of novation' yang dimaksudkan, saya mendapati pihak plaintif telah dengan sahnya mengeluarkan surat tuntutan bertarikh 3 Disember 2002 tersebut kepada defendan atas kemungkiran defendan di bawah kedua-kedua kemudahan yang dijamin oleh gadaian-gadaian yang berkenaan ini. Jika dilihat jumlah yang tertunggak setakat 30 November 2002 adalah RM34,549,896.78 dan RM6,882,348.87 di bawah kemudahan pertama dan kedua masing-masingnya berbanding dengan jumlah yang terhutang pada 31 Januari 2000 (tarikh pengambilalihan) sebanyak RM26,006,393.29 dan RM5,167,328.08 di bawah kedua-dua kemudahan yang sama. Peningkatan pada jumlah yang terhutang tersebut jelas menunjukkan terdapatnya kemungkiran di pihak defendan di bawah kedua-dua kemudahan itu. Dengan memulakan presiding halang tebus ini pihak plaintif hanya menguatkuasakan hak statutorinya di bawah kedua-dua gadaian yang dimaksudkan atas kemungkiran defendan. Fakta bahawa terdapatnya opsyen-opsyen Iain bagi pembayaran pinjaman berkenaan sebagaimana yang dinyatakan di bawah lampiran kepada gadaian-gadaian tersebut tidaklah pada pendapat saya merupakan suatui sebab sebaliknya (cause the contrary) bagi menolak permohonan perintah jualan ini.

PENAMATAN PERJANJIAN PINJAMAN DENGAN PPHB

[18] Isu mengenai penamatan perjanjian pinjaman dengan PPHB telahpun disentuh daiam menimbangkan isu pertama tersebut di atas. Penghujahan yang dibangkitkan oleh pihak defendan adalah sama. Menurut peguam terpelajar mereka plaintif pada setiap masa material sedar dan mempunyai pengetahuan penuh bahawa sekiranya pinjaman kepada PPHB tidak dilepaskan, maka projek yang hendak dimajukan di atas kedua-dua tanah defendan tersebut akan tergendala. Akibatnya defendan tidak akan memperolehi apa-apa keuntungan sama ada melalui 'redemption of individual unit to be constructed on the project' atau melalui 'right issue exercise' yang dinyatakan di bawah perjanjian tersebut bagi membolehkan mereka memenuhi akujanji dan obligasinya di bawah 'deed of novation' yang berkenaan.

[19] Sebagaimana yang telah dinyatakan terdahulu, selain daripada memberikan beberapa opsyen kepada defendan untuk menjelaskan hutang mereka di bawah kedua-dua kemudahan tersebut, plaintif masih mengekalkan haknya bagi mendapatkan bayaran pinjaman tersebut atas tuntutan jika berlakunya kemungkiran di bawah kedua-dua kemudahan itu. Seperkara Iagi saya juga berpendapat adalah terlalu jauh (remote) bagi defendan untuk berselindung di sebalik perjanjian pinjaman di antara plaintif dengan PPHB bagi menidakkan hak statutori plaintif di bawah gadaian-gadaian tersebut. Jika pun terdapat kemungkiran di pihak palintif di bawah perjanjian yang dimaksudkan, pada pendapat saya hanya pihak PPHB yang mempunyai kausa tindakan terhadap plaintif di bawah perjanjian itu.

PERAKUAN KEBERHUTANGAN DAN PENGENAAN FAEDAH

[20] Saya mendapati isu ketiga dan keempat tersebut di atas adalah berkaitan dan wajar dipertimbangkan bersama. Adalah menjadi kes defendan bahawa terdapat

kesilapan nyata dalam perakuan keberhutangan plaintif atas dua sebab, pertamanya kadar faedah yang dikenakan oleh plaintif berserta dengan faedah penalti pada kadar 1% setahun atas 'base lending rate' ('BLR') dengan kiraan harian bukanlah kadar yang munasabah, dan kedua plaintif juga telah gagal memberikan kepada defendan notis mengenai perubahan dalam BLR bagi pengiraan jumlah faedah yang terakru di bawah kedua-dua kemudahan tersebut.

[21] Di sini saya ingin menyatakan tiada apa-apa perakuan keberhutangan diekshibitkan oleh pihak plaintif. Walau apa pun tiada keperluan di bawah undang-undang untuk mengekshibitkan perakuan sedemikian. Hanya kedudukan akaun di antara penggadai dan pemegang gadaian perlu dinyatakan di bawah A 83 k 3(3) KKMT mengikut butir-butir yang ditetapkan di bawah kaedah tersebut. Saya mendapati keperluan ini telah dipatuhi oleh pihak plaintif selaku pemegang gadaian dalam perenggan 14 afidavit sokongan mereka dan juga dalam afidavit-afidavit tambahan yang difailkan selanjutnya.

[22] Berkenaan dengan pengiraan kadar faedah yang dinyatakan dalam perenggan 14 i(e) dan ii(e) afidavit sokongan plaintif (kandungan 3), saya mendapati ia adalah selaras dengan terma-terma yang ditetapkan dalam lampiran kepada gadaian-gadaian tersebut. Faedah bagi kedua-dua kemudahan itu dinyatakan dalam s V kepada Jadual Pertama Lampiran Gadaian, iaitu 2% atas BLR. Manakala di bawah Fasal 31 pula pemegang gadaian dibenarkan mengenakan faedah tambahan pada kadar 1% di atas BLR ke atas jumlah hutang yang tertunggak.

[23] Setelah meneliti pengiraan faedah yang dinyatakan dalam perenggan 14i(e) dan ii(e) tersebut saya mendapati formula yang digunakan, iaitu 7.25% + 2% + 1%, adalah mengikut dan selaras dengan terma-terma yang dinyatakan di atas. Tiada apa-apa dalam perenggan tersebut yang membayangkan bahawa faedah biasa (7.25% + 2%) dan faedah tambahan (7.25% + 1%) dikenakan dua kali sekali gus terhadap jumlah hutang yang tertunggak.

[24] Berkenaan dengan perubahan kadar faedah, pihak plaintif dalam afidavitnya menegaskan bahawa notis mengenai perubahan sedemikian telahpun disampaikan kepada defendan melalui surat-surat mereka bertarikh 25 September 1996, 2 April 1998 dan 5 September 1998 sebagaimana diekshibitkan dalam 'ZM-17', 'ZM-18' dan 'ZM-19' afidavit plaintif. Setelah menelti ketiga-tiga surat tersebut saya mendapati hanya surat bertarikh 2 April 1998 ('ZM-18') itu sahaja yang menyatakan kadar BLR bagi kemudahan pertama, iaitu 2% atas kadar BLR semasa 14.60%.

[25] Walau apa pun dalam kes *Foo Yoke Foon v Public Bank Bhd* [2000] 3 MLJ 728, Mahkamah Rayuan telah memutuskan tuntutan atas kadar faedah yang berlainan dan lebih tinggi daripada yang ditetapkan tidaklah merupakan suatu 'sebab sebaliknya'. Begitu juga notis bertulis untuk mengubah kadar faedah atau mengenakan faedah penalti bukanlah sesuatu yang wajib. Dalam kes itu mahkamah telah melaraskan semula kadar faedah kepada kadar yang ditetapkan di bawah gadaian.

[26] Dalam kes sekarang ini, ternyata kepada saya tiada keterangan diberikan bagi menunjukkan defendan telah dimaklumkan tentang perubahan BLR kepada 7.25% sebagaimana yang dituntut tetapi berdasarkan kes *Foo Yoke Foon v Public Bank Bhd,* ia bukanlah suatu 'sebab sebaliknya'. Saya juga mendapati tidak perlu untuk melaraskan semula kadar BLR dalam notis tuntutan plaintif kerana kadar tersebut ternyata lebih rendah daripada yang ditetapkan pada asalnya.

[27] Perkara-perkara lain yang dibangkitkan oleh peguam terpelajar defendan yang tidak disentuh di sini adalah remeh dan tidak mempunyai apa-apa merit. Berdasarkan kepada apa yang diperkatakan di atas, adalah jelas bahawa plaintif telah memenuhi kehendak yang digariskan dalam kes *Low Lee Lian v Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 1 MLJ 77 bagi memperolehi perintah jualan di bawah s 256 Kanun. Keterangan jelas menunjukkan bahawa plaintif, sebagai pemegang gadaian telah memberikan notis statutori yang sesuai seperti yang diperuntukkan di bawah Kanun, dan juga mematuhi prosedur yang dikehendaki d bawah A 83 k 3(3) KKMT 1980. Di pihak defendan pula ternyata mereka telah gagal mengemukakan apa-apa keterangan yang menunjukkan 'sebab sebaliknya' bagi menggagalkan permohonan ini.

[28] Dengan yang demikian saya buat perintah seperti permohonan dalam perenggan (i) hingga (xii) saman pemula ini atas jumlah terhutang dan kena dibayar sebanyak RM48,161,924.40 bagi kemudahan pertama dan RM9,823,114.63 bagi kemudahan kedua setakat 3 April 2006 berdasarkan afidavit lanjutan pemohon dalam lampiran 46 yang diikrarkan pada 22 Mac 2006.

Perintah seperti dipohon.

Reported by Sally Kee